Ontario
Ministry of
Municipal Affairs
and Housing

THE PLANNING ACT

GUIDELINE 4

Community Improvement

March 1983

1 INTRODUCTION

This guideline is intended to outline the community improvement planning process established under the new Planning Act. The legislative procedures, policy requirements and implementation procedures are described with particular emphasis placed on the changes to the existing system.

Community improvement may be very broadly defined as encompassing all those activities, both public and private, which maintain, rehabilitate and redevelop the existing physical environment to accommodate the social and economic priorities within the community.

While "community improvement" is by no means a new phenomenon, the importance of these activities, in terms of both policies and programs at the provincial and municipal levels, has increased significantly as a result of today's economic conditions. Slow growth, volatile interest rates and limited performance in the housing, manufacturing and resource industries have focused public attention on job creation initiatives and on the development and maintenance of an attractive physical atmosphere for private investment. Public investment in the improvement of community services and facilities does provide short and long-term employment opportunities and will create a climate of confidence for private sector investors.

At the same time, declining public sector revenues and increasing demands for services are requiring all levels of government to plan for maximum efficiency in the use of **existing** public services and facilities. Improving the public infrastructure where deficiencies are identified will increasingly be considered a priority in the allocation of limited financial resources.

Under today's conditions, local public initiatives will be oriented to economic development and redevelopment, job creation, strengthening the local tax base, and ensuring value for dollar in public expenditures. As a result, community improvement policies and programs will become a basic element in the municipal financial and land use planning processes.

In terms of land use planning at the municipal level, it has long been understood that the causes of physical deterioration in residential, commercial and industrial areas can be largely attributed to land use, transportation and socio-economic issues which affect the community as a whole. For example, older residential neighbourhoods are often adversely affected by inappropriate or noxious land uses while the viability of central business areas can be undermined by commercial policies which favour suburban mall development.

The solutions developed to address these problems must, as a result, be part of a **comprehensive land use planning program**, if public and private investments in community improvement are to achieve full potential.

Community improvement has been identified by the Ministry of Municipal Affairs and Housing as a major area of policy and program initiative in the future. This is reflected in the legislative provisions for community improvement which provide municipalities with the ability to plan and implement a co-ordinated improvement program.

THE LEGISLATION

The community improvement provisions of the new Planning Act are, in most cases, identical to the "redevelopment provisions" which have been part of the Act for the last thirty years. Over this period, these enabling legislative provisions have provided municipalities with broad and flexible powers to undertake comprehensive redevelopment or community improvement programs. This authority includes the power to acquire land, to construct or repair buildings, to make grants or loans to land owners and to enter into agreements with senior levels of government and the private sector for the purpose of implementing redevelopment plans. Without these powers, municipalities would have been unable to carry out the type of neighbourhood and core area improvement projects which have been undertaken across the province.

The new community improvement section retains these flexible powers and incorporates changes designed to improve and streamline the process. The major changes include:

- The entire process will be referred to as "community improvement" to reflect a broader range of activities than commonly associated with the term "redevelopment". This change in terminology is reflected throughout section 28 so that "redevelopment areas" become "community improvement project areas" and "redevelopment plans" become "community improvement plans".

- The need to integrate community improvement policies with the overall municipal planning process has been legislated through provisions in section 28(2) of the new Act. This section requires that the municipal official plan contain **"provisions relating to community improvement in the municipality"** as a prerequisite for the use of the remainder of the legislative provisions covering community improvement. As a result of this section, municipalities will be required to have appropriate community improvement policies in their official plans in order to define community improvement project areas and to be eligible to participate in community improvement grant and loan programs provided by the Ministry.

- Ministerial approval will no longer be required for the by-law establishing a community improvement project area; or for the acquisition and preparation of land, the rehabilitation of buildings and the disposition of land, **after** the Minister has approved the community improvement plan.

- The public notice, meeting, adoption and appeal procedures set out for official plans in section 17 of the new Act will apply to community improvement plans **and** amendments to these plans.

In addition to these changes in section 28, the new Act incorporates the following revisions:

- All of the legislative provisions related to "community improvement" have been brought together under Part IV of the new Act. This part includes the provisions of section 28 as well as provisions related to the execution of agreements (section 30), the enactment and enforcement of property standards by-laws (sections 31 and 32) and the designation of demolition control areas (section 33).

- Section 74 of the new Act provides for the continuation of matters commenced under the current legislation. Insofar as community improvement is concerned, section 74(3)(c) allows redevelopment activities to continue under section 22 of the current Act in any area designated as a redevelopment area (section 22(2)) prior to August 1, 1983. This provides a transition period for municipalities to prepare the community improvement policies required under the new Act. It is anticipated, however, that a final "termination" date for matters under the current Act will be included in section 74(3)(c) by amendment at some point in the future. This is deemed necessary to avoid the confusion that would ensue if municipalities had to deal with two different sets of legislative provisions indefinitely.

The community improvement process under the new Planning Act will involve the following steps:

Step 1 Preparation and approval of official plan policies relating to community improvement (described in Section 3).

Step 2 Designation of a community improvement project area by the municipality.

Step 3 Preparation and approval of community improvement plans in conformity with the official plan policies (described in Section 4).

Step 4 Implementation through encouragement of private redevelopment and rehabilitation, enactment and enforcement of municipal by-laws, and expenditure of funds on public works.

In summary, the new Planning Act maintains the legislative provisions which provide municipalities with the authority to undertake a broad range of community improvement activities. At the same time, however, the Act recognizes the need to co-ordinate these activities through comprehensive policies established in the official plan.

3 COMMUNITY IMPROVEMENT POLICIES

The inclusion of community improvement policies in the official plan is, as mentioned previously, a requirement of the Planning Act. This reflects the necessity of integrating community improvement activities with the overall municipal planning process as one way of ensuring co-ordination and optimizing results.

Specifically, the development of comprehensive community improvement policies will enable municipalities to:

- implement improvements in a planned, co-ordinated manner reflecting local problems, priorities and financial resources, and to optimize results in terms of municipal capital expenditures;
- ensure that private investment in redevelopment and infill proposals is considered and evaluated in the context of the overall community interest;
- co-ordinate the application of municipal by-laws (zoning, property standards, business improvement areas) in achieving comprehensive results;
- maximize the use of funding from various federal and provincial agencies.

The actual content of a "community improvement policy" will vary since no two municipalities are alike in terms of their history, location, size, population characteristics and economic base. These policies must, as a result, identify the problems, the opportunities and the solutions appropriate to individual municipal situations.

In general terms, however, a community improvement policy should cover the following items:

(i) **A statement of municipal improvement goals and objectives.**

(ii) **Criteria for the selection of areas in need of community improvement** – In a residential neighbourhood for example, this could include such things as, lack of or inadequate parks, deficiencies in the sewer and water system, poor housing and building conditions, conflicting land uses, etc. In a commercial area, criteria could be broadened to include

deficiencies such as lack of offstreet parking and other amenities conducive to a pleasant shopping environment, poor mix of uses (inappropriate zoning) and so on. Similar criteria should be developed for other major land use categories as well.

(iii) **Delineation of areas in need of community improvement** – The improvement areas defined as a result of the application of the criteria developed in (ii) above should be portrayed on a map schedule. This would afford the public the opportunity of knowing which areas require improvement and what type of improvements might be made.

(iv) **Phasing of improvements** – If feasible, policies on phasing improvement activities should be included. This would permit a logical sequence of events to occur without unnecessary hardship on the residents and business community. It would also permit the municipality to priorize by doing the most urgent improvements first in accordance with the municipal funds available.

(v) **Methods of implementation** – The ways and means through which council intends to achieve its overall community improvement objectives should be stated. The tools of implementation might include:

- designation of community improvement project areas and preparation of community improvement plans;
- utilization of public funds through a variety of municipal, provincial and federal programs;
- acquisition of land;
- passing and enforcing a property standards by-law;
- considering a more relaxed approach to zoning by providing for mixed land uses and allowing for bonus provisions for infill development;
- encouragement of rehabilitation;
- establishment of a Business Improvement Area;
- application of the Ontario Heritage Act in terms of both the designation of buildings and heritage districts.

Since the development of these policies is a new legislative requirement, it is anticipated that most existing municipal offical plans will **not** address community improvement issues in the comprehensive manner outlined above. It will be necessary, therefore, for municipalities to incorporate the appropriate policies either by amendment to their official plans or as part of an overall official plan review. Municipalities preparing new official plans should include community improvement policies as part of that process.

Finally, since most improvement activities will be the responsibility of the lower-tier municipalities, the preceding discussion is directed towards the lower rather than the upper-tier (regional/county) official plan. However upper-tier municipalities may wish to *include policies in their official plans which support local community improvement policies* and which may address Regional/County responsibilities such as roads, parks and other services or facilities under their jurisdiction. In all cases upper and lower-tier official plan policies on community improvement should be complementary.

4 COMMUNITY IMPROVEMENT PLANS

Community improvement plans will be a primary vehicle for the implementation of the community improvement policies established in the official plan. These plans, when developed and applied in concert with appropriate zoning, property standards and BIA by-laws and when augmented by public investment, will provide a municipality with a full range of powers to implement community improvement objectives.

Community improvement plans, while similar in concept and scope to redevelopment plans, should be designed to reflect the new legislation. This is particularly important when considering the implications of the expanded public notice, meeting and appeal provisions of the new Act on the content of these plans. In the past, redevelopment plans have included a great deal of background information, as well as specific detail on improvement projects, costs and budgets. Community improvement plans in the future should only contain information related to the specific projects, and should be designed to allow sufficient flexibility for minor changes in projects and budgets without formal amendment. Major changes to projects and shifts in budget should, of course, be implemented through an amendment to the plan.

Generally, the community improvement plan should include:

- Reasons for the selection of the community improvement project area.
- Boundary of the area (map and description).
- Proposed land uses (map and description).
- Properties to be acquired (map and description).
- Proposed improvements to roads, sewers, water mains, etc., and other utilities and community facilities.
- Properties to be rehabilitated (map and description).
- Estimated costs of the proposed program if provincial grant or loan funds are involved.
- Rehousing and relocation program.
- Means of financing, staging and administration.
- A flexibility clause outlining circumstances under which changes to projects and costs can be implemented without amendment.

In addition, the plan should be supported by the following background or appendix material:

- Existing land uses (map and description).
- Existing condition of buildings (map and description).
- Existing social conditions.
- In the case of non-residential areas, existing economic conditions.
- Existing conditions of services and community facilities.
- Evidence of citizen involvement during the preparation of the community improvement plan.

It should be noted that community improvement plans must provide specific information on public land acquisition and identify lands to be acquired. This is essential since Ministerial approval of land acquisition will not be required (section 28(3)) and, as such, the property owners' only right to appeal the principle of acquisition will be through the community improvement plan. If properties to be acquired cannot be identified when the plan is prepared, acquisition will require amendment to the plan.

Finally, section 28(5) of the new Act gives the Minister the authority to deem the official plan provisions on community improvement to be a community improvement plan for the purposes of implementation. This section will have very limited application and *will only be used in situations where the policy is detailed enough to meet the requirements for a community improvement plan as referred to earlier in this section.* An example of such a situation would be a small municipality which has a single project area ready for immediate implementation.

For further information on the community improvement legislation, policies and plans, contact the following office of the Ministry of Municipal Affairs and Housing:

Community Renewal Branch
13th Floor
777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
Telephone No.: (416) 585-6013

Additional copies of this publication and the following guidelines on the Planning Act are available directly from: Ontario Government Bookstore, 880 Bay St., Toronto, or write to: Ministry of Government Services, Publications Service, 880 Bay St., Toronto, M7A 1N8, (416) 965-6015.

1. Planning Advisory Committees (January 1983)
2. Local Planning in Northern Ontario (January 1983)
3. Delegation of Minister's Authority (January 1983)
4. Community Improvement (March 1983)
5. Working with the New Regulations (August 1983)
6. Official Plan Policies on Public Notice (August 1983)
7. Planning Application Fees (August 1983)
8. Zoning and Other Land Use Controls (October 1983)

Cette publication est également disponible en français.

Ontario
Ministry of
Municipal Affairs
and Housing
Claude Bennett, Minister

Published by:
Local Planning Policy Branch
13th Floor
777 Bay Street
Toronto, Ontario.
M5G 2E5

1/84/M

Ontario

Ministère des
Affaires municipales
et du Logement

LOI SUR
L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

DIRECTIVE 4

Mise en valeur communautaire

mars 1983

1 INTRODUCTION

Cette directive a pour but de présenter le processus de planification découlant de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (Planning Act) et portant sur la mise en valeur communautaire. On y trouve une description des procédés législatifs, des exigences en matière de politique et des méthodes de mise en application. On insiste en particulier sur les modifications apportées au système actuel.

La mise en valeur communautaire, selon une définition très générale, porte sur toutes les activités, publiques comme privées, qui ont pour but d'entretenir, de remettre en état et de réaménager le milieu physique existant afin que les priorités socio-économiques qui prévalent au sein de la communauté y soient reflétées.

Bien que "la mise en valeur communautaire" soit loin d'être un phénomène nouveau, l'importance de ces activités, envisagée sous l'angle des politiques et des programmes aux paliers provincial et municipal, a augmenté considérablement par suite de la conjoncture économique. La langueur de la croissance, les taux d'intérêt instables et l'activité ralentie qui a caractérisé le secteur du logement, de la fabrication et des industries axées sur les ressources ont polarisé l'attention du public sur les efforts de création d'emplois et sur la mise en valeur et l'entretien d'un milieu physique attrayant pour les investissements privés. Par ses investissements dans les services et les installations communautaires, le secteur public offre des possibilités d'emploi à long terme comme à court terme et crée ainsi un climat de confiance pour les investisseurs du secteur privé.

Simultanément, comme le secteur public enregistre une baisse des recettes et une augmentation de la demande de services, il s'ensuit que tous les paliers de gouvernement doivent viser un degré d'efficacité maximale en matière d'utilisation des installations et services publics **existants**. Dans le cadre de l'affectation des ressources financières limitées on tiendra de plus en plus compte de l'amélioration de l'infrastructure publique lorsque des lacunes seront identifiées.

Dans la situation actuelle, les initiatives publiques locales viseront principalement l'aménagement et le réaménagement économique, la création d'emplois, le renforcement de l'assiette fiscale locale et l'optimisation des dépenses publiques. Par suite, les politiques et programmes de mise en valeur communautaire deviendront une composante fondamentale des procédés de planification municipale touchant aux questions de finance et d'aménagement du territoire.

En ce qui concerne la planification de l'aménagement du territoire au niveau municipal, on sait depuis longtemps que les causes de la détérioration physique des zones résidentielles, commerciales et industrielles peuvent être attribuées dans une large mesure, à l'utilisation des terres, aux questions de transport et d'ordre socio-économique qui touchent la communauté dans son ensemble. A titre d'exemple, citons les vieux quartiers résidentiels qui sont souvent dénaturés par des utilisations des terres inappropriées ou nuisibles alors que la survie de quartiers commerciaux au centre-ville peut être mise en danger par des politiques commerciales qui favorisent la création des centres commerciaux périphériques.

Les solutions proposées pour résoudre ces problèmes doivent, par conséquent, entrer dans le cadre d'un **programme global d'aménagement du territoire**, si l'on veut que les placements publics et privés dans le domaine de la mise en valeur communautaire portent tous leurs fruits.

Le ministère des Affaires municipales et du Logement a déterminé que les initiatives futures en matière de politiques et de programmes porteraient en grande partie sur la mise en valeur communautaire. Cette orientation se retrouve dans les dispositions législatives régissant la mise en valeur communautaire qui fournissent aux municipalités les moyens de planifier et de mettre en application un programme de mise en valeur coordonné.

2 LA LOI

Dans la plupart des cas, les dispositions de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (Planning Act) portant sur la mise en valeur communautaire sont identiques aux "dispositions de réaménagement" de l'ancienne loi qui ont été en vigueur pendant les trente dernières années. Au cours de cette période, ces dispositions législatives ont conféré aux municipalités de vastes pouvoirs et une certaine marge de manoeuvre en matière de programmes de mise en valeur communautaire ou de réaménagements globaux. La loi permet aux municipalités d'acquérir des terres, de construire ou de réparer des immeubles, d'accorder des subventions ou des prêts aux propriétaires fonciers et de conclure des accords avec les paliers supérieurs de gouvernement et le secteur privé afin de permettre la mise en application des plans de réaménagement. En l'absence de tels pouvoirs, les municipalités n'auraient pas pu mener à bien les projets de mise en valeur entrepris dans toute la province, dans les quartiers résidentiels comme au coeur des villes.

On retrouve ces pouvoirs dans les nouvelles dispositions relatives à la mise en valeur communautaire qui incorporent, en outre, toutes les modifications visant à améliorer et à simplifier le processus. Parmi les principales modifications citons:

- L'ensemble du processus sera désigné par l'expression "mise en valeur communautaire" afin de refléter un éventail d'activités plus large que celui qu'évoque en général le terme "réaménagement". On retrouve cette modification terminologique dans tout l'article 28 de sorte que les "zones de réaménagement" deviennent des "zones de projet de mise en valeur communautaire" et les "plans de réaménagement" deviennent des "plans de mise en valeur communautaire".

- Le besoin d'intégration des politiques de mise en valeur communautaire dans le processus général d'aménagement municipal est désormais prévu par la loi, soit par les dispositions de l'article 28(2) de la nouvelle loi. Selon cet article, le plan officiel municipal doit prévoir des **"dispositions régissant la mise en valeur communautaire dans la municipalité"** comme condition préalable à la mise en application des autres dispositions législatives portant sur la mise en valeur communautaire. Il s'ensuit que les municipalités devront inclure dans leur plan officiel des politiques de mise en valeur communautaire appropriées afin de définir les zones de projet de mise en valeur communautaire et de pouvoir bénéficier des programmes de subventions et de prêts à la mise en valeur communautaire accordés par le ministère.

- L'approbation ministérielle préalable ne sera plus nécessaire pour désigner une zone de projet de mise en valeur communautaire par voie de règlement ni pour l'acquisition et la préparation de terrains, la remise en état de bâtiments et la disposition de terrains **après** que le ministre aura ratifié le plan de mise en valeur communautaire.

- Les formalités d'avis au public, de réunion, d'adoption et d'appel énoncées à propos des plans officiels à l'article 17 de la nouvelle loi vont s'appliquer aux plans de mise en valeur communautaire **et** aux amendements à ces plans.

En plus des modifications apportées à l'article 28, la nouvelle loi comporte les révisions suivantes par rapport à l'ancienne:

- Toutes les dispositions législatives relatives à la "mise en valeur communautaire" ont été regroupées dans la partie IV de la nouvelle loi. On y trouve les dispositions de l'article 28 ainsi que celles régissant les accords (article 30), l'adoption et l'application des règlements relatifs aux normes immobilières (articles 31 et 32) et la désignation des zones de réglementation de la démolition (article 33).

- L'article 74 de la nouvelle loi prévoit la poursuite des affaires entamées sous le régime de la loi actuelle. En ce qui concerne la mise en valeur communautaire, l'article 74(3)c) permet la poursuite des activités de réaménagement conformément à l'article 22 de la loi actuelle dans toute zone qui, avant le 1er août 1983, a été désignée comme zone de réaménagement (article 22(2)). Les municipalités disposent ainsi d'une période transitoire pour préparer les politiques de mise en valeur communautaire imposées par la nouvelle loi. On prévoit cependant que l'article 74(3)c) sera amendé ultérieurement de façon à ce qu'une "date limite" soit imposée à propos des affaires en cours conformément à la loi actuelle. Une telle mesure est jugée nécessaire pour éviter la confusion qui résulterait pour les municipalités de l'application pendant une période indéfinie de deux textes législatifs distincts.

Selon la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire, le processus de mise en valeur communautaire comprendra les étapes suivantes:

Étape 1: Préparation et approbation des politiques prévues par le plan officiel à propos de la mise en valeur communautaire (voir la partie 3).

Étape 2: Désignation d'une zone de projet de mise en valeur communautaire par la municipalité.

Étape 3: Préparation et approbation des plans de mise en valeur communautaire conformément aux politiques énoncées dans le plan officiel (voir la partie 4).

Étape 4: Mise en application en favorisant le réaménagement et la remise en état par le secteur privé, l'adoption et l'application de règlements municipaux, et l'affectation de fonds à des travaux publics.

En résumé, on retrouve dans la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire les dispositions législatives qui confèrent aux municipalités le pouvoir nécessaire pour entreprendre une vaste gamme d'activités de mise en valeur communautaire. Simultanément, la loi reconnaît cependant le besoin de coordonner ces activités par le biais de politiques globales énoncées dans le plan officiel.

3 POLITIQUES DE MISE EN VALEUR COMMUNAUTAIRE

Comme nous l'avons déjà vu, la Loi sur l'aménagement du territoire stipule l'inclusion des politiques de mise en valeur communautaire dans le plan officiel, Ceci permet de réaliser l'intégration nécessaire des activités de mise en valeur communautaire dans le processus global d'aménagement municipal et donc de garantir la coordination des activités et l'optimisation des résultats.

L'élaboration de politiques de mise en valeur communautaire globales aura notamment pour effet de permettre aux municipalités:

- de concrétiser la mise en valeur avec le maximum de coordination et de planification et en tenant compte des difficultés, priorités et ressources financières locales et d'optimiser les résultats sous l'angle des dépenses en immobilisations municipales;

- de garantir que le financement privé des offres de réaménagement et d'aménagement des parcelles non construites soit pris en considération et évalué dans l'intérêt général de la communauté;

- de coordonner l'application des règlements municipaux (zonage, normes immobilières, zone de mise en valeur commerciale) afin d'obtenir des résultats globaux satisfaisants;

- de maximiser le recours aux fonds provenant d'organismes fédéraux et provinciaux.

L'énoncé de "politique de mise en valeur communautaire" variera d'une municipalité à l'autre puisque les municipalités diffèrent par leur passé, leur emplacement géographique, leur importance, les caractéristiques de leur population et leur assise économique. Il faut par conséquent que ces politiques précisent les problèmes, les possibilités et les solutions appropriées à apporter aux situations propres à chaque municipalité.

D'une manière générale, cependant, la politique de mise en valeur communautaire doit porter sur les points suivants:

(i) **Déclaration des buts et objectifs de mise en valeur par la municipalité.**

(ii) **Critères de sélection des zones ayant besoin d'une mise en valeur communautaire** – Dans un quartier résidentiel, il faudrait tenir compte, par exemple, de l'absence ou de la rareté des parcs, de l'insuffisance du réseau d'égouts et de canalisations d'eau, du mauvais état des logements et des immeubles, des utilisations de terrains incompatibles, etc. Dans un secteur commercial, certains critères pourraient être élargis de manière à remédier aux aménagements insuffisants comme l'absence de stationnement en retrait de la rue et d'installations créant un district commerçant agréable et à un médiocre regroupement d'utilisations (zonage inapproprié), entre autres. Des critères analogues devraient également être précisés pour d'autres catégories principales d'utilisation des terres.

(iii) **Délimitation des zones ayant besoin d'une mise en valeur communautaire** – Les zones de mise en valeur définies conformément aux critères prévus en (ii) ci-dessus devraient être représentées sur une carte de travaux. Le public saurait ainsi les secteurs devant faire l'objet d'une mise en valeur communautaire et la nature des améliorations.

(iv) **Programme progressif de mise en valeur** – Dans la mesure du possible, il serait souhaitable de prévoir la réalisation progressive des activités de mise en valeur selon un programme précis. Un tel programme permettrait la réalisation logique de la mise en valeur et éviterait des dérangements inutiles à la population comme aux entreprises et aux commerces. Il permettrait également à la municipalité d'établir un ordre de priorité et d'exécuter en premier lieu les mises en valeur les plus urgentes, compte tenu des fonds municipaux disponibles.

(v) **Méthodes de réalisation des objectifs**– Les voies et moyens que le conseil compte adopter pour atteindre ses objectifs globaux de mise en valeur communautaire devraient être précisés. Parmi ceux-ci citons:

- la désignation de zones de projet de mise en valeur communautaire et la préparation de plans de mise en valeur communautaire;
- l'utilisation de fonds publics fournis dans le cadre de divers programmes municipaux, provinciaux et fédéraux;
- l'acquisition de terres;
- l'adoption et l'application d'un règlement relatif aux normes immobilières;
- la possibilité d'atténuer la rigueur du zonage en prévoyant des utilisations mixtes et des compromis pour l'aménagement des parcelles non construites;
- l'incitation à la remise en état;
- l'établissement d'une zone de mise en valeur commerciale;
- l'application de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario en ce qui concerne la désignation des bâtiments et districts de conservation de biens culturels.

Comme l'élaboration de ces politiques est exigée par la nouvelle loi, on prévoit que la plupart des plans officiels municipaux existants n'aborderont **pas** les questions de mise en valeur communautaire d'une façon aussi complète que ci-dessus. Par conséquent, les municipalités vont devoir incorporer les politiques appropriées soit par voie d'amendement à leur plan officiel, soit dans le cadre d'une révision générale du plan officiel. Les municipalités qui prépareront un nouveau plan officiel devront y inclure les politiques de mise en valeur communautaire.

Enfin, comme la plupart des activités de mise en valeur incomberont aux municipalités du palier inférieur, ce qui vient d'être dit concerne plus directement les plans officiels du palier inférieur plutôt que ceux du palier supérieur (région/comté). Les municipalités du palier supérieur peuvent cependant inclure des politiques dans leur plan officiel qui appuient les politiques locales de mise en valeur communautaire et qui peuvent prévoir la question des responsabilités de la région ou du comté dans des domaines tels que les routes, les parcs et autres services et installations qui relèvent de leur compétence. Dans tous les cas, les politiques des plans officiels des paliers supérieur et inférieur sur la mise en valeur communautaire devraient être complémentaires.

4 PLANS DE MISE EN VALEUR COMMUNAUTAIRE

Les plans de mise en valeur communautaire seront des instruments fondamentaux d'application des politiques de mise en valeur communautaire énoncées dans le plan officiel. La municipalité disposera de tous les moyens nécessaires pour réaliser les objectifs de mise en valeur communautaire lorsque ces plans seront préparés et mis en application avec les réglements appropriés en matière de zonage, de normes immobilières et les règlements relatifs aux zones de mise en valeur commerciale et lorsqu'ils bénéficieront de fonds publics.

Les plans de mise en valeur communautaire dont l'esprit et la portée sont semblables à ceux des plans de réaménagement doivent être conçus de manière à refléter l'esprit de la nouvelle loi. Ce point est particulièrement important lorsque l'on envisage les conséquences de l'application élargie des dispositions relatives aux avis publics, réunions et appels prévues par la nouvelle Loi à propos de la matière de ces plans. Les anciens plans de réaménagement renfermaient une masse importante de renseignements et on y trouvait également des détails sur les projets de mise en valeur, leur coût et les prévisions budgétaires. A l'avenir, les plans de mise en valeur communautaire ne devraient renfermer que des renseignements portant sur les projets à l'étude et devraient offrir la possibilité de procéder à des modifications mineures des projets et des budgets sans qu'il soit nécessaire de passer par une modification officielle. Il est évident que les modifications majeures des projets comme des budgets devront faire l'objet d'un amendement au plan.

D'une manière générale, le plan de mise en valeur communautaire devrait préciser ce qui suit:

- Raisons à l'origine du choix de la zone de projet de mise en valeur communautaire.
- Délimitation de la zone (carte et description).
- Utilisations proposées des terres (carte et description).
- Biens immobiliers à acquérir (carte et description).
- Améliorations proposées aux voies publiques, aux égouts, aux canalisations d'eau, et aux autres services publics et installations communautaires.
- Propriétés à remettre à neuf (carte et description).
- Coût estimatif du programme proposé en cas de subventions ou de prêts provinciaux.
- Programme de relogement et de déplacement.
- Moyens nécessaires au financement, à la réalisation progressive et à l'administration.
- Clause relative aux modifications mineures précisant dans quels cas les projets et coûts peuvent être modifiés sans avoir recours à un amendement.

Les documents suivants doivent en outre être fournis à l'appui du plan:

- Utilisations actuelles des terres (carte et description).
- État actuel des bâtiments (carte et description).
- Particularités sociales existantes.
- Dans les zones non résidentielles, situation économique actuelle.
- État actuel des services et installations communautaires.
- Preuve de la participation de la population au cours de la préparation du plan de mise en valeur communautaire.

Les plans de mise en valeur communautaire doivent donner des précisions sur l'acquisition des terrains publics et indiquer ceux qui doivent être acquis. Ces données sont indispensables car les terrains pourront être acquis sans l'approbation ministérielle (article 28(3)) et, de ce fait, le seul droit d'appel dont jouit le propriétaire foncier à propos du principe d'acquisition ne pourra être exercé que dans le cadre du plan de mise en valeur communautaire. Lorsque les propriétés à acquérir ne peuvent être identifiées au moment de la préparation du plan, l'acquisition ne pourra se faire que par amendement au plan.

Pour terminer, l'article 28(5) de la nouvelle loi confère au ministre le pouvoir de déclarer que les dispositions du plan officiel en matière de mise en valeur communautaire constituent un plan de mise en valeur communautaire aux fins de la mise en application. L'application de cet article sera très limitée et il ne jouera que lorsque la politique est suffisamment détaillée pour répondre aux exigences requises pour un plan de mise en valeur communautaire qui ont été énoncées précédemment. Tel serait le cas d'une petite municipalité qui n'aurait qu'une seule zone de projet et qui pourrait procéder immédiatement à la mise en valeur.

Pour plus de renseignements sur les textes de loi régissant la mise en valeur communautaire, les politiques et les plans, prière de s'adresser au bureau du ministère des Affaires municipales et du Logement ci-dessous:

Direction de la rénovation communautaire
777, rue Bay
13^{e} étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Téléphone: (416) 585-6013

On peut se procurer les Directives suivantes concernant la Loi sur l'aménagement du territoire à la Librairie du gouvernement de l'Ontario, 880, rue Bay, Toronto.

1. Comités consultatifs sur l'aménagement du territoire (janvier 1983)
2. Aménagement local du territoire dans le Nord de l'Ontario (janvier 1983)
3. Délégation des pouvoirs du ministre (janvier 1983)
4. Mise en valeur communautaire (mars 1983)

This publication is also available in English.

Ontario

Ministère des
Affaires municipales
et du Logement
Claude Bennett, ministre

Publié par
la Direction des politiques
de planification locale
777, rue Bay
13e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5